

政府帳目委員會委員
就審計署署長第六十一號報告書第 3 章
公開聽證

補充資料

附件	主題
一	房屋委員會職權範圍
二	輪候冊申請人及平均輪候時間 – 立法會房屋事務委員會文件： “截至 2013 年 6 月月底公屋輪候冊申請人的安置情況分析”
三	富戶政策
四	公屋單位的寬敞戶
五	審計報告書內提及的個案清單

職權範圍

◆房屋委員會（房委會）

- 與其他和房屋有關的公營及私營機構保持聯繫，並就有關房屋的事宜向行政長官提供意見。
- 自行規劃、興建和重建租住屋邨、資助自置居所計劃、中轉房屋、臨時收容中心、非住宅大廈或建築物，以及這些地方的附屬設施，或與其他機構合作，進行有關工作。
- 管理、保養和改善房委會轄下的屋邨、非住宅大廈或建築物，以及這些地方的附屬設施。

◆常務小組委員會

- 策劃小組委員會
 - 根據房委會所訂政策及目標，檢討及通過房委會的機構計劃，並制定策略指引及規劃指標，以便提交房委會通過。
- 建築小組委員會
 - 就有關實施建築計劃和大型改善、翻新及復修計劃的政策，向房委會提供意見，並監察這些計劃的進展情況。
- 商業樓宇小組委員會
 - 就有關房委會的商業、工業和其他非住宅設施的政策，向房委會提供意見，以期在投資方面獲得最佳收益。
- 財務小組委員會
 - 就房委會的財政政策及事宜，其中包括《房屋條例》第4(3)、第4(4)條，以及第12至第15條所述的事宜，向房委會提供意見。
- 資助房屋小組委員會
 - 就有關房委會轄下屋邨及附屬設施的編配、管理和維修保養政策，向房委會提供意見。
- 投標小組委員會
 - 審議並決定所有超逾房屋署投標委員會主席獲授權力上限的採購、投標和報價相關事宜（租賃非住宅樓宇事宜者除外）。有關的上限由房委會不時核准。

輪候冊申請人及平均輪候時間

立法會房屋事務委員會

截至 2013 年 6 月月底
公屋輪候冊申請人的安置情況分析

目的

本文件載列截至 2013 年 6 月月底公共租住房屋（下稱「公屋」）輪候冊申請人的安置情況分析。

背景

2. 政府的政策目標，是為不能負擔租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋。為此，香港房屋委員會（下稱「房委會」）設有輪候冊供公屋申請人登記。房委會的目標，是把一般申請人（即家庭及長者申請人）的平均輪候時間維持在三年左右。平均輪候時間為約三年的目標，並不適用於配額及計分制¹下的非長者一人申請者。

3. 鑑於公屋申請人數不斷增加，以及公眾對輪候冊申請人輪候時間的關注（尤以輪候時間逾三年的申請而言），房委會根據最新數據，對輪候冊申請人於 2013 年 6 月月底的安置情況進行了分析。應注意的是，分析只涵蓋一般申請人。至於配額及計分制下的非長者一人申請以及其他安置類別（例如現有租戶調遷、體恤安置和清拆重建）的公屋單位編配，由於平均輪候時間為約三年的目標並不適用於他們，故這些申請沒有涵蓋在分析內。分析結果詳載於下文。

整體情況

4. 在 2013 年 6 月月底，公屋輪候冊上約有 118 700 宗一般申請，以及約 115 600 宗配額及計分制下的非長者一人申請。平均輪候時間為約三年的目標僅適用於 118 700 宗的一般申請。正如下表所示，公屋申請數目在過去三年出現上升趨勢－

¹ 配額及計分制於 2005 年 9 月實施，以理順和重訂編配公屋予非長者一人申請者的優先次序。在配額及計分制下，申請者獲配公屋的相對優先次序，取決於其所得分數，平均輪候時間為約三年的目標並不適用於他們。

	截至 2011 年 6 月月底	截至 2012 年 6 月月底	截至 2013 年 6 月月底
一般申請數目 (相比於前一年增幅)	89 000	106 100 (+19%)	118 700 (+12%)
配額及計分制下 非長者一人申請數目 (相比於前一年增幅)	66 600	93 500 (+40%)	115 600 (+24%)

平均輪候時間

計算平均輪候時間的方法

5. 房委會有一套具連貫性和公平的機制，用以計算平均輪候時間。在既定的計算方法下，輪候時間是以輪候冊登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段（例如申請人尚未符合居港年期規定；申請人正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請人在獄中服刑等）。**一般申請人的平均輪候時間，是指一般申請人在過去 12 個月獲安置入住公屋的輪候時間的平均數。**這既定的計算方法是訂立和維持一般申請人平均輪候時間為三年左右這個目標的基礎。

6. 值得注意的是，輪候冊上一些個案可能由於不同原因曾取消申請（例如在詳細審核階段未能符合入息資格規定、沒有依約出席會晤等）。為給予申請人彈性，在房委會的現行政策下，申請人若往後情況有變，而在特定期限²內再度符合資格準則，可要求恢復申請。嚴格來說，申請人在取消申請起計直至恢復申請這段期間內，並不符合資格，因此在計算輪候時間時，這段期間不應計算在內。然而，由於電腦系統所限，房委會在計算平均輪候時間時，未能把這段期間剔除。鑑於個案數目眾多，逐一翻查檔案以剔除相關時段，實際上並不可行。

平均輪候時間

7. 在 2013 年 6 月月底，一般申請人的平均輪候時間為 2.7 年，長者一人申請者的平均輪候時間為 1.5 年。雖然房委會仍能維持平均輪候時間的目標，但隨着輪候冊申請人數目增加，房委會在維持這個目標時正面臨愈來愈大的挑戰。正如下表所示，平均輪候時間在過去三年出現上升趨勢——

² 例如申請人因入息或資產超出訂明限額而被取消申請，如其後再次符合資格，可以在首次取消申請日期起計六個月後至兩年內要求恢復原有申請。

	截至 2011 年 6 月月底	截至 2012 年 6 月月底	截至 2013 年 6 月月底
一般申請者 平均輪候時間	2.2 年	2.7 年	2.7 年
長者一人申請者 平均輪候時間	1.1 年	1.4 年	1.5 年

8. 平均輪候時間只顯示一般申請人在過去 12 個月獲安置入住公屋的輪候時間的平均數。房委會不能預測未來申請人的輪候時間，因為這會受不同因素影響，例如公屋申請人數目、從公屋租戶回收以用作編配給輪候冊申請人的單位數目、輪候冊申請人的地區選擇等。不過，隨着輪候冊申請人數目增加，對平均輪候時間正構成很大的壓力，尤其是在未來數年新建成的公屋單位數目幾乎已經確定。

申請人的輪候時間

9. 由於平均輪候時間是所有在過去 12 個月獲得安置的一般申請人輪候時間的平均數字，因此難免有申請人的輪候時間為三年或以上。為詳細研究輪候時間的分布，房委會分別就以下兩組不同的申請人進行分析－

- (a) 2012 年 7 月至 2013 年 6 月期間，獲安置的 14 300 名一般申請人；以及
- (b) 於 2013 年 6 月月底仍在輪候冊上的 118 700 名一般申請人。

第 9 段(a)項分析旨在提供截至 2013 年 6 月月底的平均輪候時間補充資料，兩者的計算均建基於同一批住戶（即 2012 年 7 月至 2013 年 6 月期間獲安置的一般申請人）。至於第 9 段(b)項，房委會的分析重點是登記後三年仍未獲首次配屋而於 2013 年 6 月月底仍在輪候冊上的申請人。

10. 須強調的是，計算平均輪候時間的既定方法已能客觀和公平地反映一般申請人的輪候時間。本文件所載的分析旨在提供額外資料，作為平均輪候時間的補充，供委員參考。為此，房委會需要進行特別的研究（包括以人手翻查部分檔案），仔細分析輪候時間的分布，以及找出輪候時間較長個案的主要原因。

整體觀察

11. 房委會的主要分析結果顯示，在分析期內獲安置的一般申請人當中，56%在三年內獲得首次配屋。這與在 2013 年 6 月月底，獲安置的一般申請人的平均輪候時間為 2.7 年相符。至於在 2013 年 6 月月底仍在輪候冊上的一般申請人，有 16% 已輪候三年或以上而未獲配屋。不過，在這些申請人當中，約半數 (45%) 已屆詳細調查階段，符合資格者快將獲得配屋。詳情載於下文。

詳情

(a) 獲安置的申請人

12. 2012 年 7 月至 2013 年 6 月期間，共有 14 300 名一般申請人接受配屋而獲得安置。他們的輪候時間分布按所選地區載列於下表。雖然部分申請人接受第二或第三次配屋而非接納首次配屋，但根據既定計算方法，輪候時間是計算至首次配屋為止，這是由於當時已經為申請人提供安置機會。

**2012 年 7 月至 2013 年 6 月期間
獲安置的一般申請人的輪候時間分布**

所選地區	輪候時間	家庭人數					總數
		1 人	2 人	3 人	4 人	5 人+	
市區	少於 1 年	250	220	90	70	30	660
	1 年 - <2 年	1 600	880	130	120	40	2 700
	2 年 - <3 年	190	770	100	170	50	1 300
	3 年 - <4 年	50	1 200	310	140	40	1 700
	4 年 - <5 年	20	150	620	220	60	1 100
	5 年或以上	50	20	100	270	70	510
	小計	2 100	3 200	1 400	980	280	8 000
擴展市區	少於 1 年	110	80	60	20	10	290
	1 年 - <2 年	490	230	50	40	30	840
	2 年 - <3 年	120	270	50	30	40	500
	3 年 - <4 年	10	970	170	60	50	1 300
	4 年 - <5 年	<5	140	480	130	60	820
	5 年或以上	10	10	140	150	50	360
	小計	750	1 700	960	430	230	4 100

所選地區	輪候時間	家庭人數					總數
		1 人	2 人	3 人	4 人	5 人+	
新界	少於 1 年	130	150	120	90	40	520
	1 年 - <2 年	260	100	170	50	30	590
	2 年 - <3 年	120	250	60	40	20	470
	3 年 - <4 年	30	250	90	70	20	450
	4 年 - <5 年	10	10	60	30	10	130
	5 年或以上	20	<5	10	10	<5	40
	小計	550	750	490	270	110	2 200
離島	少於 1 年	0	0	<5	<5	0	<5
	1 年 - <2 年	10	<5	0	10	0	20
	2 年 - <3 年	0	20	<5	<5	<5	30
	3 年 - <4 年	0	<5	<5	<5	0	10
	4 年 - <5 年	0	0	0	<5	0	<5
	5 年或以上	0	0	0	0	0	0
	小計	10	20	10	20	<5	60
整體	少於 1 年	480	460	280	180	70	1 500
	1 年 - <2 年	2 300	1 200	350	210	100	4 200
	2 年 - <3 年	430	1 300	210	240	110	2 300
	3 年 - <4 年	90	2 400	580	270	110	3 400
	4 年 - <5 年	30	310	1 200	380	120	2 000
	5 年或以上	80	30	250	430	120	900
	總計	3 400	5 700	2 800	1 700	620	14 300

註：由於四捨五入關係，數字累加未必等於總數。千位或以上的數值四捨五入至最接近的百位，而千位以下的數值則四捨五入至最接近的十位。

13. 就這些已獲安置申請人的分布，房委會觀察所得如下－

- (a) 在這些已獲安置的 14 300 名一般申請人當中，40% 於兩年內獲首次配屋，而 56% 於三年內獲首次配屋。這與在 2013 年 6 月月底，獲安置的一般申請人的平均輪候時間為 2.7 年相符。房委會亦注意到在這些已獲安置的一般申請人中，44%（即約 6 300 名申請人）在三年或之後方獲首次配屋；
- (b) 就地區選擇而言，在這 6 300 名在三年或之後方獲首次配屋並已獲安置的一般申請人當中，約 52% 選擇市區公屋，39% 選擇擴展市區公屋。一般來說，這反映了市區和擴展市區較受歡迎，因此選擇這兩個地區公屋的申請人，相對於選擇其他地區的申請人而言，輪候時間可能較長；

- (c) 就輪候時間分布而言，這 6 300 名在三年或之後方獲首次配屋並已獲安置的一般申請人當中，約 54% 在三至四年左右獲首次配屋，約 32% 在四至五年左右獲首次配屋。家庭人數方面，這 6 300 戶當中約有 68% 是選擇市區和擴展市區公屋的兩人戶和三人戶；以及
- (d) 至於就 900 名輪候時間為五年或以上並已獲安置的一般申請人而言，房委會特別以人手翻查相關記錄，找出其輪候時間較長的主要原因。房委會的結果顯示，當中很多個案涉及各種特殊情況³，包括更改所選地區(55%)；更改住戶資料⁴(43%)；提供理由拒絕接受所編配的單位(40%)；由於在詳細審核階段未能符合入息資格規定、沒有依約出席會晤或證明文件不足，因而其申請曾被取消(20%)；基於社會／健康理由而指定編配地點(11%)；以及透過特快公屋編配計劃獲安置的配額及計分制個案⁵(8%)。

(b) 輪候冊上的申請人

14. 除已獲安置的申請人外，房委會另外亦就於 2013 年 6 月月底仍在輪候冊上的申請人，分析他們的輪候時間分布，以及檢視有關分布是否與已獲安置的申請人相似。但應注意的是，輪候冊上申請人的輪候時間僅顯示某個時間的特殊情況，故此並無特別實用的參考價值。申請人的輪候時間最終會於獲安置時，在平均輪候時間上反映出來。

15. 於 2013 年 6 月月底，在輪候冊上 118 700 名一般申請人當中，約 16% (19 200 名申請人) 的輪候時間為三年或以上而在 2013 年 6 月月底時未獲配屋。由於他們未獲配屋，其輪候時間是從登記日期起計，直至 2013 年 6 月月底為止，但不包括凍結時段。這 19 200 名申請人的輪候時間分布載列於下表。

³ 由於部分個案涉及兩種或以上的特殊情況，細分的百分比加起來並不等於總數。

⁴ 房委會的經驗顯示，很多要求更改住戶資料的申請人經過長時間仍未能提供證明文件，以致影響處理其申請和輪候時間。

⁵ 理論上，配額及計分制下的非長者一人申請者的輪候時間不應計算在一般申請人的輪候時間內。然而，如果這些申請者透過特快公屋編配計劃獲安置，由於電腦系統所限，房委會在計算一般申請人的輪候時間時未能剔除這些個案。因此，一般申請人的實際平均輪候時間應該較短。

**截至 2013 年 6 月月底在輪候冊上輪候時間為三年或以上
而未獲配屋的一般申請人的輪候時間分布**

所選地區	輪候時間	家庭人數					總數
		1 人	2 人	3 人	4 人	5 人 +	
市區	3 年 -<4 年	20	880	3 200	2 000	540	6 600
	4 年 -<5 年	10	110	1 700	2 300	690	4 800
	5 年或以上	<5	<5	70	1 300	410	1 800
	小計	40	1 000	4 900	5 600	1 600	13 200
擴展市區	3 年 -<4 年	<5	170	830	900	210	2 100
	4 年 -<5 年	<5	40	170	860	210	1 300
	5 年或以上	<5	10	30	210	100	340
	小計	10	220	1 000	2 000	510	3 700
新界	3 年 -<4 年	10	370	890	600	170	2 000
	4 年 -<5 年	<5	20	60	100	30	200
	5 年或以上	0	<5	10	10	<5	20
	小計	10	390	960	700	200	2 300
離島	3 年 -<4 年	0	0	<5	<5	0	<5
	4 年 -<5 年	0	0	0	<5	0	<5
	5 年或以上	0	0	0	0	<5	<5
	小計	0	0	<5	<5	<5	10
整體	3 年 -<4 年	30	1 400	4 900	3 500	920	10 800
	4 年 -<5 年	20	170	1 900	3 300	920	6 300
	5 年或以上	<5	10	110	1 500	510	2 100
	總計	50	1 600	6 900	8 300	2 300	19 200

註：由於四捨五入關係，數字累加未必等於總數。千位或以上的數值四捨五入至最接近的百位，而千位以下的數值則四捨五入至最接近的十位。

16. 就這些在輪候冊上輪候時間為三年或以上而在 2013 年 6 月月底仍未獲配屋的一般申請人，房委會的分析如下 —

- (a) 房委會已進一步研究輪候冊上該 19 200 宗個案。結果顯示，其中約半數（即約 8 700 宗）於 2013 年 6 月月底已屆調查階段。已屆調查階段的申請人即將會獲安排接受詳細資格審核，確定合資格者將會獲得配屋。至於其餘 10 500 宗尚未屆調查階段的個案，大多數都選擇市區或擴展市區的單位。正如上文所分析，這兩個地區的輪候時間普遍較其他地區的輪候時間為長；

- (b) 在輪候冊上該 19 200 名一般申請人當中，大部分(69%)選擇市區，約 19%選擇擴展市區。未來數年，市區和擴展市區公屋新建單位供應⁶穩定，應有較多單位滿足這些申請人的需求；
- (c) 在輪候時間分布方面，在輪候冊上該 19 200 名一般申請人當中，56%的輪候時間為三至四年左右，33%的輪候時間為四至五年左右。至於家庭人數方面，在該 19 200 名申請人中，約 70%為選擇市區和擴展市區單位的三人戶和四人戶；以及
- (d) 至於就 2 100 宗在輪候冊上輪候時間為五年或以上而於 2013 年 6 月月底仍未獲配屋的個案，房委會特別進行了研究分析。結果顯示，當中很多個案涉及不同的特殊情況，包括曾經更改住戶資料(33%)、提供理由拒絕接受所編配的單位(13%)，以及取消時段、因社會／健康理由而指定編配地點、申請綠表資格證明書購買居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位⁷(8%)等其他情況。

凍結時段

17. 由於在等待編配公屋單位過程中，部分申請人曾經歷凍結時段，因此房委會亦分析了被凍結的申請。凍結申請的原因眾多，例如申請人尚未符合居港七年的編配規定⁸、申請人等待提供離婚文件而要求暫緩申請、申請人在獄中服刑，或者現時屬公屋租戶成員的申請人曾因觸犯屋邨管理扣分制下的不當行為或欠租而被着令遷出公屋單位。

⁶ 根據 2013 年 6 月的公營房屋建設計劃，2013/14 至 2015/16 年度分別有 23 300 個和 15 500 個新建公屋單位在市區和擴展市區落成，可供編配。

⁷ 已通過詳細資格審查的申請人可以申請綠表資格證明書，於推售居屋單位時購買有關單位，亦可於居屋第二市場購買未補價的居屋單位。當申請人持有有效的綠表資格證明書時，他們不會獲編配公屋。不過，持有有效的綠表資格證明書的時段仍然計算在公屋輪候時間中。

⁸ 為協助新來港人士融入本港社會，房委會過去已屢次檢討並放寬居港七年的規定。現時，只要半數家庭成員在編配公屋之時居港滿七年，合資格輪候冊申請人即屬已經符合居港七年的規定。不論主要申請人是否符合居港年期的規定，只要最少半數成員在編配之時符合居港七年的規定，便可在到達編配階段時獲編配公屋單位。凡未滿 18 歲的家庭成員，只要在港出生而確立香港永久性居民身分；又或不論其出生地，只要父母其中一人居港滿七年，均視為符合居港七年的規定。現行安排有助新來港人士融入本港社會。

18. 事實上，不論何時均會有申請被凍結。舉例來說，在2013年6月月底，輪候冊上118 700宗一般申請當中，約有5 830宗(5%)被凍結，原因載列於下表一

原因	在2013年6月月底的凍結個案
居港年期規定	5 590
應申請人要求 (例如等待提供離婚文件)	130
院舍監護 (例如在獄中服刑)	60
關乎前公屋租約的不當行為 (例如欠租及扣分制涵蓋的行為)	60
總數	5 830

註：由於四捨五入關係，數字累加不等於總數。數值四捨五入至最接近的十位。

19. 即使這些申請已經凍結，申請人仍可留在輪候冊上。如此一來，即使這些申請人仍未符合所有有關編配的資格規定，申請人仍可較早開始登記在輪候冊上，保留較高的相對優先次序。不過，即使實際上在凍結時段內申請人由於不符合資格獲編配公屋，或申請應其要求暫緩處理，他們很有可能會因主觀感覺認為凍結時段是輪候時間的一部分。

對申請人輪候時間的整體觀察

20. 房委會的分析顯示，在已獲安置的申請人當中，大部份輪候時間較長的為選擇市區或擴展市區的二人戶或三人戶。同樣地，就仍在輪候冊上的申請人而言，大部份輪候時間較長的為選擇市區或擴展市區的三人戶或四人戶。輪候時間特別長的申請人通常涉及取消時段（期間申請人不合符安置資格）、更改住戶資料等特殊情況。

21. 值得注意的是，在分析期內獲安置的14 300名一般申請人中，44%（即約6 300名申請人）在三年或之後方獲首次配屋。此外，輪候冊上亦有約19 200名輪候時間為三年或以上而在2013年6月月底仍未獲配屋的一般申請人。這些分析結果顯示了房委會在維持一般申請人平均輪候時間為約三年的目標時所面對的困難。

單位的供應

22. 房委會致力以新建和回收公屋單位滿足對公屋的需求。根據房委會的經驗，房委會透過現居租戶自願交還單位，及打擊濫用公屋資源人士的執法行動，每年平均約有 7 000 多個淨回收的公屋單位可供編配予輪候冊申請人⁹。

新建公屋

23. 根據 2013 年 6 月公營房屋建設計劃，2013/14 至 2017/18 年度的預測公屋建屋量表列如下－

地區	預計單位數目和落成年度				
	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18
市區	9 700 (69%)	3 900 (31%)	9 800 (48%)	10 500 (56%)	9 100 (57%)
擴展市區	4 400 (31%)	3 000 (24%)	8 100 (40%)	3 600 (19%)	6 900 (43%)
新界	-	5 800 (45%)	2 600 (13%)	4 700 (25%)	-
總數	14 100 (100%)	12 700 (100%)	20 500 (100%)	18 800 (100%)	16 000 (100%)

註：由於四捨五入關係，數字累加未必等於總數。

24. 正如上表所示，市區和擴展市區的新建單位將會有穩定的供應量。在 2013/14 至 2016/17 年度的新建公屋當中，約 19% 為一至二人單位，25% 為二至三人單位，39% 為一睡房單位（供三至四人居住），16% 為兩睡房單位（供四人或以上居住）。新供應量有助滿足對市區和擴展市區公屋的需求，以及二人至四人戶的需求。

公屋單位中的寬敞戶

25. 截至 2013 年 6 月月底，以現行編配標準計算¹⁰，公屋寬敞戶有 55 500 個。房委會藉着提供同一屋邨或同一區議會分區內的單位、住戶搬遷津貼和調遷至新屋邨的機會，鼓勵寬敞戶調遷至較小的單位。在 55 500 個寬敞戶當中，約 1 760 戶屬「優

⁹ 不包括從公屋調遷戶收回的單位。由於需要編配公屋單位予調遷租戶，因此不會有單位淨增。

¹⁰ 現時的標準是 1 人>25 平方米、2 人>35 平方米、3 人>44 平方米、4 人>56 平方米、5 人>62 平方米、6 人>71 平方米。

先處理寬敞戶」個案，這些個案的居住密度為每人超過 34 平方米，而家庭成員並無長者或殘疾人士。

26. 房委會最近檢討了寬敞戶政策，並通過一系列修訂措施，在 2013 年 10 月 1 日開始實施。「優先處理寬敞戶」的界限修訂為根據家庭人數居於超逾既定室內樓面面積而沒有長者或殘疾家庭成員的住戶。修訂後「優先處理寬敞戶」的標準如下表所示 —

1 人	>30 平方米
2 人	>42 平方米
3 人	>53 平方米
4 人	>67 平方米
5 人	>74 平方米
6 人	>85 平方米

作為一項優化措施，凡有殘疾或年屆 70 歲或以上家庭成員的住戶，會從寬敞戶名單中剔除。屬於「優先處理寬敞戶」的家庭，會獲得最多三次配屋機會以調遷至較小的單位¹¹。一如所有寬敞戶個案，房委會將提供同一屋邨或同一區議會分區內的單位、住戶搬遷津貼和調遷至新屋邨的機會。對於那些無理拒納全部三次配屋的住戶，房委會將發出遷出通知書。此外，房委會將繼續鼓勵非「優先處理寬敞戶」¹²因應其需要申請自願調遷。

27. 從 2010 年 10 月至 2013 年 6 月月底期間，2 770 個寬敞戶已經遷往較小的單位，而另外 4 290 個寬敞戶已遷出公屋並交還其單位。根據房委會的經驗，收回的單位大多是適合三人至四人戶居住的一睡房單位。此舉有助增加公屋單位的供應量，尤其是對於三至四人家庭而言。

打擊濫用公屋

28. 房屋署嚴格調查與住用情況有關的個案，當中包括從公屋租戶中隨機抽選的個案，以及經前線管理人員轉介和公眾舉報的懷疑濫用個案。在 2012/13 年度，房屋署主動地調查了約

¹¹ 新界定的「優先處理寬敞戶」將會獲得最多三次的房屋編配。至於現時「優先處理寬敞戶」，為盡量減少對他們的影響，房委會將繼續為他們提供最多四次的房屋編配。

¹² 非「優先處理寬敞戶」為居於單位面積超逾寬敞戶標準，但並不界定為「優先處理寬敞戶」的所有住戶（當中包括有殘疾或 70 歲或以上成員而被剔除於寬敞戶名單的住戶）。

8 700 宗個案，收回 490 個被濫用的公屋單位。此外，為偵察可疑的空置個案，房屋署於 2012 年 7 月完成了一個為期 18 個月的「抄錄公屋單位水錶讀數行動」。在這行動中，房屋署檢查或嚴格調查約 9 400 個耗水量為零或偏低的個案。截至 2013 年 6 月月底，房委會透過這項措施收回約 1 200 個公屋單位。鑑於行動的成效，第二期的行動將於短期內推出。

未來路向

29. 房委會會繼續監察輪候冊的申請宗數，和繼續維持為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋的宗旨，並以維持輪候冊一般申請人的平均輪候時間於約三年為目標。

30. 儘管我們已付出很大努力，但隨着輪候冊申請人數增加，最終會對平均輪候時間構成壓力，尤其是未來數年的新公屋單位供應幾乎已經確定。就此，房委會將加強打擊濫用公屋資源，以回收單位供再編配給更需要的人士。政府和房委會將一同努力物色更多土地興建公屋單位。為滿足輪候冊的需求，整體社會亦需攜手合作，並作出艱難的決定，以盡用土地增加公屋供應。

徵詢意見

31. 請委員備悉本文件。

運輸及房屋局
2013 年 10 月

富戶政策簡介

背景

- 香港房屋委會（房委會）自1987年4月1日起實施「公屋住戶資助政策」，旨在向那些經濟情況已有所改善的公屋租戶減少提供房屋資助。另房委會在1996年4月通過實施「維護公屋資源的合理分配政策」，以入息及資產兩項準則，作為衡量公屋租戶繼續接受公屋資助的資格。上述兩項政策一般統稱為「富戶政策」。

公屋住戶資助政策

- 根據「公屋住戶資助政策」，租戶在公屋住滿十年或以上須每兩年申報入息一次。租戶如家庭總入息介乎公屋輪候冊入息限額的兩至三倍之間，便須繳交倍半淨租金另加差餉；如家庭總入息超逾公屋輪候冊入息限額三倍或選擇不申報入息，租戶須繳交雙倍淨租金另加差餉。

維護公屋資源的合理分配政策

- 根據「維護公屋資源的合理分配政策」，凡繳交雙倍淨租金另加差餉的租戶，須每兩年申報資產一次；若家庭總資產超逾指定的資產淨值限額，或選擇不申報資產，租戶便須把公屋單位騰空及交回房委會。須遷出公屋單位的租戶，如有暫時的住屋需要，可申請「定期暫准居住證」在該單位暫住，為期不得超逾12個月，在暫住期間，他們須繳交相等於雙倍淨租金另加差餉或市值租金(以較高者為準)的暫准證費。

與「富戶政策」相關的統計資料

- 附錄 A - 在 2008 至 2013 年截至 4 月 1 日的「富戶」^註統計資料
- 附錄 B - 過去 5 年「富戶」交回公屋單位的統計數字
- 附錄 C - 在維護公屋資源的合理分配政策下須要申報的資產
- 附錄 D - 資助入息限額及資產淨值限額

註 「富戶」指須繳交倍半淨租金另加差餉、雙倍淨租金另加差餉及市值租金的公屋租戶。

附錄 A

在 2008 至 2013 的 4 月 1 日「富戶政策」^註 的統計資料

年份	須要每兩年 申報入息的 住戶數目 ^{註一}	須繳交額外租金的租戶 ^{註二}			須繳交額外租 金的所有租戶
		倍半淨 租金另 加差餉	雙倍淨 租金另 加差餉	市 值 租 金	
2008/09	170 000	24 600	4 700	120	29 420
2009/10	170 000	26 300	5 700	140	32 140
2010/11	190 000	24 900	4 700	100	29 700
2011/12	180 000	25 100	4 400	130	29 630
2012/13	220 000	22 700	3 600	80	26 380
2013/14	200 000	21 500	3 200	80	24 780

註一： 凡在公屋住滿十年的公屋租戶，須每兩年申報其家庭入息。

註二： 租戶的入息／資產超逾指定的限額便須在來年的 4 月 1 日繳付合適水平的額外租金。如租戶的家庭入息連續三個月下降至低於指定的入息／資產限額，或因刪除家庭的經濟支柱入息即時下降至低於指定的入息限額，便可按實際情況申請繳付合適水平的租金。

過去 5 年「富戶」交回公屋單位統計數字

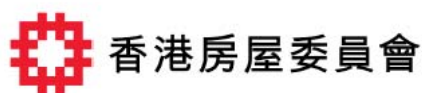
交回單位的租戶	「富戶」交回公屋單位統計數目				
	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13
維護公屋資源的合理分配政策	100	76	114	81	46
上述政策以外	436	286	658	237	215
合共	536	362	772	318	261

- 每年平均由「維護公屋資源的合理分配政策」的租戶收回 83 個公屋單位
- 過去 5 年，因各種不同的原因從公屋富戶中收回約 2 249 個公屋單位(每年平均約 450 個公屋單位)。

在維護公屋資源的合理分配政策下須要申報的資產

資產種類

1. 土地
2. 房產
3. 車輛
4. 的士/公共小型巴士牌照(連車輛)
5. 投資
6. 存款及現金
7. 經營業務



公屋住戶/中轉房屋持證人資助入息限額
(2013年4月1日生效)

家庭人數	資助入息限額(月入)	
	家庭入息 在下列範圍 內之住戶須 繳交倍半 淨額租金/暫准證費 另加差餉	家庭入息 超過 以下 限額之住戶須繳交雙倍 淨額租金/ 暫准證費 另加差餉
	\$	\$
1	17,761-26,640	26,640
2	27,501-41,250	41,250
3	36,621-54,930	54,930
4	44,281-66,420	66,420
5	50,721-76,080	76,080
6	56,801-85,200	85,200
7	63,261-94,890	94,890
8	67,621-101,430	101,430
9	75,701-113,550	113,550
10+	79,481-119,220	119,220

注意事項：

- (甲) 繳交雙倍或倍半淨額租金/暫准證費另加差餉的住戶，如日後收入連續三個月降至有關的資助入息限額以下，則可按情況申請繳交倍半淨額租金/暫准證費另加差餉，或交回原有租金/暫准證費。
- (乙) 若家庭總入息下降，而這情況是持久的，則可申請即時交回倍半淨額租金/暫准證費另加差餉或原有租金/暫准證費。如有疑問，可向所屬屋邨辦事處職員查詢。

HD666 (2013年3月修訂)



香港房屋委員會

公屋住戶/中轉房屋持證人 資產淨值限額 (2013年4月1日生效)

一般家庭

家庭人數	入息限額(\$) (2013/2014年度 輪候冊入息限額3倍)	資產淨值限額(\$) (2013/2014年度 輪候冊入息限額84倍)
1	26,640	750,000
2	41,250	1,160,000
3	54,930	1,540,000
4	66,420	1,860,000
5	76,080	2,140,000
6	85,200	2,390,000
7	94,890	2,660,000
8	101,430	2,850,000
9	113,550	3,180,000
10+	119,220	3,340,000

所有成員皆年逾55歲的小家庭

家庭人數	入息限額(\$) (2013/2014年度 輪候冊入息限額3倍)	資產淨值限額(\$) (2013/2014年度 輪候冊入息限額84倍)
1	26,640	1,860,000
2	41,250	1,860,000
3	54,930	1,860,000

註：

- (一) 4人家庭的資產淨值限額，亦適用於所有成員皆年逾55歲的1至3人小家庭。
- (二) 住戶如因工作、交通及其他意外受傷，引致喪失工作能力而獲取金額賠償者，可申請將賠償金額在他們的資產總值中作出扣除。
- (三) 根據「維護公屋資源的合理分配政策」，繳交雙倍租金住戶，如家庭入息及資產淨值皆超過指定限額或不申報資產（包括未能就有關申報提供所需一切資料），均須遷出現居公屋單位^註。因此，房屋委員會會引用房屋條例第19(1)(b)條，向他們發出「遷出通知書」，在2014年3月31日終止他們在現居公屋單位的租約/暫准證。不過，若他們有困難不能如期遷出，可提出申請在現居公屋單位暫住，房屋署會視乎實際需要批出「定期暫准居住證」，有效期最長可至2015年3月31日。在暫住期間，他們須每月繳付暫准居住證費，其金額與所居住公屋單位的雙倍淨額租金/暫准證費另加差餉或市值租金/暫准證費相等（以較高者為準）。在暫准居住證有效期內，如家庭入息/資產淨值連續三個月降低至指定的人息/資產淨值限額之下，持證人可以申請批出租約/暫准證和繳付合適水平的租金/暫准證費。

註「公屋」一詞包括「中轉房屋」
HD857 (2013年3月修訂)

公屋單位的寬敞戶

香港房屋委員會（下稱房委會）一直按序處理寬敞戶¹及於2007年訂定最嚴重寬敞戶（現稱優先處理寬敞戶）的定義。於2007年，大約有35 000個寬敞戶個案。過去六年，房委會已解決了21 000宗個案，顯示平均每年約解決了3 700宗個案。但同期因家庭成員遷出或離世而刪除戶籍被界定為寬敞戶的新個案約有40 000宗。故此於2013年3月的寬敞戶個案增加至54 500宗。

在已解決的21 000宗個案當中，5 500宗已調遷往較細單位，其餘9 000宗個案則是透過購買居者有其屋/租者置其屋計劃單位、自願遷出等而收回他們的單位，最後餘下的6 500宗個案則因為加入了家庭成員、成為殘障或長者戶而不須調遷。當寬敞戶修訂措施²於2013年10月實施後，有殘障或年屆70歲或以上年長家庭成員的租戶，已從寬敞戶名單中剔除，而所有非「優先處理寬敞戶」包括有年屆60至69歲年長家庭成員的家庭均無須調遷，直至2016年下一次政策檢討。

¹ 現行的寬敞戶標準

家庭人數	1	2	3	4	5	6
寬敞戶標準 — 室內樓面面積 超過 （平方米）	25	35	44	56	62	71

² 2013年10月1日生效的「優先處理寬敞戶」標準

家庭人數	1	2	3	4	5	6
優先處理寬敞戶標準 — 室內樓面面積 超過 （平方米）	30	42	53	67	74	85

在 2007 年 8 月至 2013 年 3 月期間已解決的寬敞戶個案分析

	已解決的寬敞戶個案					每年 平均計
	調遷往合 適單位 (a)	其他收房類 別(例如：購 買居者有其 屋/租者置其 屋計劃單位、自願遷出 及調遷等 (b)	收回單位個案 總數 (c) = (a) + (b)	成為非「優先 處理寬敞戶」 或非寬敞戶個 案數目 (例如：加戶、 成為殘障或 年長戶) (d)	總計 (e) = (c) + (d)	
總計	5 500 (優先處 理 寬敞戶： 3 000 非優先處 理 寬敞戶： 2 500)	9 000	14 500 (優先處理 寬敞戶： 3 600 非優先處理 寬敞戶： 10 900)	6 500	21 000 (優先處理 寬敞戶： 5 590 非優先處理 寬敞戶： 15 410)	3 700
平均 計	970	1 580	2 550	1 150	3 700	3 700

備註：於 2005 年和 2006 年期間，大約每年平均錄得 500 宗調遷的解決個案

審計報告書內提及的個案清單
(截至 2013 年 11 月 25 日)

發現的 異常情況	個案詳情	進展
個案 1 (第 26 頁)	一位「配額及計分制」類別的公屋申請人已於 2010 年 7 月透過體恤安置入住公屋，但有關申請並未在輪候冊刪除。該輪候冊申請其後於 2013 年 7 月被取消。	現時我們的電腦系統內已設有警告機制，防止重複編配單位給已透過其他途徑入住公屋的申請人。 我們會在資源情況許可下定期進行檢查，以確保迅速跟進已從其他途徑入住公屋的申請個案。
個案 2 (第 32 頁)	有關新申請人提交資料/文件時，審核主任並沒有給予他們足夠的提示，引致其重遞的申請表需要再次被退回。	我們會致力給予申請人更清晰的提示。 為使公屋申請更簡易化，我們將會於 2014 年初優化公屋申請表、申請須知及有關公屋申請的錄像短片。
個案 3 (第 33 頁)	雖然原先的審核主任曾多次要求新申請人提交其中國國內物業的估價報告，但申請人並沒有提交。該申請人其後遞交一份新的申請	我們會提醒申請人於重遞公屋申請時須參閱夾附於退回申請表的信件中所列的欠缺資料／文件。

發現的 異常情況	個案詳情	進展
	表時，並沒有申報其國內物業。 由於與原先的審核主任協調不足，另一審核主任於審核有關申請時，並沒有要求該申請人澄清其國內物業的最新情況，便登記有關申請於公屋輪候冊內。我們已就有關申請進行深入調查。	並將會於申請須知及有關公屋申請的錄像短片內，加入有關提醒申請人於重遞公屋申請時，須參閱較早前退回信件的溫馨提示。
個案 4 (第 35 頁)	一個公屋輪候冊申請之家庭成員於 2011 年 10 月 12 日去世。申請人已於 2011 年 12 月獲預先編配一個即將落成的公屋單位，但電腦系統內的已故人士記錄在 2012 年 2 月才更新相關資料。由於沒有及時更新紀錄，申請人於 2012 年 5 月遞交了一份偽造去世家庭成員簽名的入住公屋的聲明書，從而獲配一間超越編配標準的單位。這位公屋租戶其後被判有罪，而公屋單位亦被收回。	我們會採取措施以確保盡快刪除公屋申請中已去世人士的記錄。
個案 5 (第 107 頁)	一個租住公屋的五人家庭被錯誤地輸入”共享頤年優先配屋計劃”的豁免標	有關豁免標記已於 2013 年 7 月被移除。

發現的 異常情況	個案詳情	進展
	記於租務管理附屬系統，致使遺漏該戶在公屋住戶資助政策下所須兩年一度入息申報。	
個案 6 (第 108 頁)	一個租住公屋的四人家庭，成員由 26 歲至 63 歲，其租務記錄被錯誤地輸入“合租租約”的豁免標記，致令遺漏該戶在公屋住戶資助政策下所須兩年一度入息申報。	有關豁免標記已於 2013 年 7 月被移除。
個案 7 (第 66 頁)	一個最嚴重寬敞戶獲超過四個房屋編配。	其中一個房屋編配屬於有合理原因拒絕而獲區域物業管理總經理給予額外一個房屋編配。租戶其後接受細單位編配，有關租約在 2013 年 8 月生效。
個案 8 (第 68 頁)	一個有兩名家庭成員的寬敞戶住用兩個公屋單位。	租戶在 2013 年 10 月 24 日加入成年女兒。現時該 3 人租戶已不再屬於優先處理寬敞戶。

發現的 異常情況	個案詳情	進展
個案 9 (第 73 頁)	一位公屋輪候冊申請人於 2009 年 3 月申請公屋，但他只申報銀行存款及現金分別為\$2,000 及\$960。申請人及其妻子其後被發現隱瞞了銀行存款，4 個銀行戶口及保險資產，超逾了申請時之資產限額。 這宗申請最終被取消而個案亦於 2012 年 5 月轉介予檢控組採取行動。	這個案是因為申請人蓄意提供虛假資料所致。 本署於較早前回應審計署時，已解釋房署較著重於配屋前之詳細資格審查。因此，我們在初步審查階段時，祇要求申請人為申報的主要資產提供證明文件。某些資產項目例如銀行存款、上市公司股票等，申請人則無須提供證明，但他們在遞交申請時須要就這些項目作出申報。當申請到達詳細審查階段時，申請人須提供證明文件供本署審查。倘若我們發現這些項目的價值與遞交申請時有差異，便會以提供虛假資料理由取消有關申請及考慮檢控。因此，現行機制已平衡了避免在申請階段要求申請人提供過多證明文件而延誤申請過程，以及另一方面防止申請人提供虛假資料。

發現的 異常情況	個案詳情	進展
		為避免申請人可能錯誤地申報，我們自2013年9月起已提醒申請人必須如實申報銀行賬戶數額。
個案 10 (第 86 頁)	一名公屋租戶的成員於1996年在內地去世。其兒子分別於2000年曾申報居住情況，於2010年職員亦曾進行兩年一度的家訪調查。直至2012年其兒子才向屋邨辦事處披露其父親已去世及辦理刪除戶籍手續。	在發現事件後，管理人員已採取適時行動取消該去世人士紀錄。